

共有名義での不動産の相続

私は29歳の会社員です。兄弟は他に2人、1人はまもなく結婚して独立の予定で、もう1人は学生ですが、全員両親と同居しておりました。このたび父が亡くなり、母と私それに兄弟2人全員が父の遺産を相続することになりました。

そこでご相談なのですが、葬儀のうちに叔

父が「土地・家屋は相続人が共有で相続するのが有利だ」と話しているのを耳にしました。私たちは今住んでいる土地家屋は母の名義にし、その他の遺産を兄弟で分けようと言っていたのですが、その話が本当なら再検討しようかと思っています。なぜ共有名義で相続するのが有利なのでしょう。

将来のことを考慮すればたしかに有利ですが、 共有名義なりの問題点もあります。

（共有名義によるメリットは、譲渡するときと
次の相続のときの節税です。）

- 共有名義にすることによって次の2つの点でメリットが生まれます。
- 第一は次回の相続問題です。お母さんが単独で相続した場合を考えてみましょう。人が亡くなることをあまり申し上げたくはないのですが、順序からすれば次に亡くなるのはお母さんであると推定することができます。となると、お母さんが相続した場合には、相次相続控除という税の減額措置があるものの再び相続問題が発生します（98ページ・質問61「相続税の配偶者に対する相続税額の軽減など」参照）。それに対して共有名義にしておけば、お母さんの持ち分が少なくなっており、仮に相続問題が発生したとしても、さほど大きな税額にならないですむこととなります。
- 第二は、仮に売却の必要が生じたときの譲渡所得税の問題です。土地も建物も共有名義の住宅で、名義人が居住している場合は、それを売却するとき各人が居住用財産の3,000万円の特別控除を受けることができます（20ページ・質問6「居住用財産の3,000万円特別控除」参照）。質問のケースでは全員が同居している限り4人分の——計最大限1億2,000万円の控除が受けられます。つまり譲渡所得税を大幅に減らすことができるわ

けで、こうした観点からすると共有名義にすることはおおいに有効であると言えます。

（ただし、共有名義にしたときは
こんな制約も出てきます。）

- では、たとえば共有名義で相続した後で誰かに現金が必要になった場合はどうでしょうか。そうすると、その人は自由に持ち分を売却することが事実上できません。このときはお母さんなり兄弟の誰かが、その人の権利を買い取るなどの手段を講じることになるわけで、結果として共有名義にした意味がなくなってしまいます。
- もしそうした可能性があるならば、当初から全員の共有にするのではなく、話合いのうえで特定の相続人が土地・家屋を相続し、ほかの人は相続分に相当する額を現金等で分けるという方法を取る方がベターかもしれません。
- また、質問ではまもなく兄弟のうち1人が結婚して独立するとあります。居住用財産の3,000万円特別控除は「居住の用に供さなくなってから3年目の12月31日までの譲渡」でなければ適用されませんから、いずれ1人分の控除は受けられなくなるでしょう。さらにもう1人のご兄弟だっていずれはそうなる可能性があるわけです。これらのことも配慮しながら十分話し合われることをおすすめします。

不動産を相続するときは、共有名義で相続するのが有利だと聞きました。